

**PROVINCIA
DI
VERONA**

**COMUNE
DI
ALBAREDO D'ADIGE**



**VARIANTE N. 7
PIANO DEGLI INTERVENTI**

LR 11/2004 - artt. 17 e 18

**ELABORATO
3**

**STRALCIO
NORME TECNICHE OPERATIVE**

**REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI
CREDITI EDILIZI
RECRED**

L.R. 11/2004 - art. 17 c. 5 lett. e) / L.R. 14/2019 art. 4 c.8

Sindaco
Giovanni Ruta

Responsabile area Urbanistica
arch. Massimo Molinaroli

**MARZO
2022**

Progettista
arch. pian. terr. Trejsi Vittoria Decolli



Di seguito si riporta lo stralcio del testo delle N.T.O. del P.I. vigente con le modifiche introdotte **in rosso apportate con P.I. - Variante n.7 “Istituzione del RECRED”.**

PREMESSA

La variante n. 7 al PI riguarda:

- l'integrazione delle NTO del PI vigente con l'inserimento del "Titolo 8 – Disposizioni di carattere generale – art. 8.1 – Perequazione Urbanistica - Credito edilizio – Registro dei Credili Edilizi "Recred" - Compensazione Urbanistica".

Di seguito si riporta il testo del Titolo 8 e dell'art. 8.1.

TITOLO 8. – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 8.1. - Perequazione Urbanistica - Credito edilizio - Registro dei Credili Edilizi "Recred" - Compensazione Urbanistica

1. PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica persegue l'equa ripartizione dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, e degli oneri, derivanti dalle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessati dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

Il P.I. persegue l'obiettivo di dare attuazione alla perequazione urbanistica attraverso atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art. 6 L.R. 11/2004, che si traducono nella redazione e realizzazione di interventi diretti disciplinati da apposita scheda norma o di P.U.A., eventualmente anche per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.

L'intervento diretto con apposita scheda norma e il P.U.A. perequato:

- definiscono le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'art.19 della L.R. 11/2004;
- individuano le aree a concentrazione edilizia e quelle di cessione a titolo gratuito (standard e viabilità pubblica) senza pregiudizio dei diritti di terzi e in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale; indicano la convenienza pubblica intesa come opere e/o immobili da cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, a seguito della trasformazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti assoggettati a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/2004.

Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il P.A.T., dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del P.A.T., nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004.

La formulazione delle proposte, di cui al punto precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, assunti dal Comune con specifico atto deliberativo.

La Giunta Comunale, con specifico atto d'indirizzo, stabilisce criteri stabili e non discriminanti per la determinazione della convenienza pubblica, legata al tipo di intervento e alle caratteristiche dello stesso.

2. CREDITO EDILIZIO

Il credito edilizio è il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito:

- demolizione di opere incongrue;
- eliminazione di elementi di degrado;
- realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale e di riordino del territorio agricolo;
- compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004;

Le opere e gli interventi che determinano il credito edilizio sono individuati nell'ambito del P.A.T. per i tematismi di cui alle norme del P.A.T. stesso. Il P.I. può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il credito edilizio, oltre a quelli già individuati dal P.A.T.

Il P.I. disciplina gli interventi di cui al sopracitato primo comma ed individua gli ambiti in cui il credito edilizio si sviluppa, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'art. 36, comma 4 della L.R. 11/2004.

Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:

- ambiti specifici preposti per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuati dal P.I., e caratterizzati da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
- aree di trasformazione con PUA, soggette a perequazione, qualora individuate dal PI, in cui la volumetria ammessa dall'applicazione dell'indice territoriale di zona, può essere incrementata fino ad un max del 20% nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT per gli ATO.

Il credito edilizio non è riconosciuto per le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi; sono fatti salvi i casi in cui tali opere sono state oggetto di sanatoria secondo la normativa vigente.

Il credito edilizio si concretizza nel P.I. ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente, del dimensionamento previsto dal P.A.T. per ogni A.T.O., senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'utilizzo del credito è ammesso con intervento edilizio diretto per interventi con volume non superiore a 3.000 mc. o comunque riguardanti aree non superiori a 3.000 mq, in ogni caso con convenzione per garantire il reperimento / monetizzazione degli standards primari e secondari corrispondenti alla zona di atterraggio del credito. Interventi con volume e/o superficie areale maggiore sono subordinati a P.U.A..

L'attuazione del credito edilizio è in ogni caso soggetto alla verifica degli standards urbanistici e deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o l'integrazione/adeguamento di quelle esistenti, dimensionate sull'intervento nel suo complesso, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dalla normativa vigente.

Nel caso in cui non sia possibile sviluppare il credito edilizio in una sola area, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal P.I. a tale scopo.

Il credito edilizio è liberamente commerciabile all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art. 36, comma 4, della L.R. 11/2004.

Il credito edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (D.C.C., D.G.C., determinazione del Responsabile del Procedimento).

I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei crediti edilizi (RECRED) di cui all'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. 11/2004.

Il Registro dei crediti edilizi costituisce parte integrante del P.I. in riferimento all'art. 17 della L.R. 11/2004.

3. REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI “RECRED”

3.1– Istituzione del RECRED

Il RECRED è **istituito** ai sensi della LR 11/2004, art. 17 c. 5, lett e) e della LR 14/2019, art. 4 c. 8.

Come specificato nell'Allegato A della DGR 263/02/03/2020 “Atto di indirizzo – LR 14/2017 Art. 4 c 2 lett. d) e LR 14/2019 art. 4 c 1”, il RECRED:

- **costituisce** il Registro nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi (**CE**) di cui all'art. 36 della LR 11/2004 e i crediti edilizi da rinaturalizzazione (**CER**) di cui all'art. 4 della LR 14/2019;
- **prevede** la gestione delle due suddette tipologie di credito ed è tenuto, in forma digitale e reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune, a cura del competente Ufficio tecnico il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile;
- **è composto** da una sezione ordinaria per l'iscrizione dei crediti edilizi (**CE – Sezione 1**) e da una apposita sezione per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (**CER – Sezione 2**), nonché dalle schede per l'iscrizione dei crediti edilizi.

Le due sezioni, come da Allegato D – DGR 263/2020, sono articolate in tre tabelle contenenti informazioni e dati relativi ai crediti:

CE – SEZIONE 1

Tabella 1 – Dati relativi al credito

- Numero progressivo scheda
- Titolare del CE
- Descrizione dell'intervento/immobile che genera il CE
- Descrizione del CE
- Altro/eventuali note

Tabella 2 – Dati relativi all'utilizzo del credito

- Titolare/acquirente
- Riferimento atto d'acquisto del CE
- Utilizzatore del CE
- Descrizione del/dei CE utilizzati
- Altro/eventuali note

Tabella 3 – Dati relativi al saldo del credito

- Quantità del CE
- Utilizzo totale/parziale del CE
- Quantità a saldo del CE

CER - SEZIONE 2

Tabella 1 – Dati relativi al credito

- Numero progressivo scheda
- Titolare del CER
- Descrizione dell'intervento/immobile che genera il CER
- Descrizione del CER
- Altro/eventuali note

Tabella 2 – Dati relativi all'utilizzo del credito

- Titolare/acquirente
- Riferimento atto d'acquisto del CER
- Utilizzatore del CER
- Descrizione del/dei CER utilizzati
- Altro/eventuali note

Tabella 3 – Dati relativi al saldo del credito

- Quantità del CER
- Utilizzo totale/parziale del CER
- Quantità a saldo del CER

3.2- Caratteristiche del RECRED

Nel RECRED sono annotati tutti i dati relativi ai CE e ai CER, dalla loro generazione, alla cessione, all'aterraggio, fino al loro utilizzo e cancellazione, così come sono annotati i cambi di proprietà a seguito loro commercializzazione.

L'annotazione dei crediti edilizi nel RECRED:

- ha valore esclusivamente urbanistico, fermo restando che i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori sono soggetti a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile;
- avverrà a seguito registrazione di un atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente, in cui sono descritti gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità indicate dal PI, con le specificazioni relative ai termini di attivazione e validità del credito edilizio e ad eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte.

3.3– Cessioni dei Crediti Edilizi

I crediti edilizi, una volta annotati nel RECRED sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 c. 4 della LR/11/2004 e sono quindi trasferibili a terzi, in tutto o in parte, senza necessità di autorizzazione preventiva da parte del Comune.

Il titolo di cessione o donazione del credito dovrà essere costituito da atto notarile o da altro atto idoneo al trasferimento, registrato all'Ufficio delle Entrate competente.

Contestualmente alla registrazione, il trasferimento del credito edilizio deve essere comunicato al Comune per l'iscrizione nel RECRED. Di tale trasferimento sarà effettuata annotazione di "cessione" nella scheda del cedente e un'apertura di nuova scheda con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente con l'indicazione degli estremi del relativo atto notarile di trasferimento.

Su richiesta del titolare del credito edilizio il responsabile dell'UTC rilascia all'avente titolo del credito un certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione del credito. Il rilascio è soggetto ad imposta di bollo e al pagamento dei diritti di segreteria stabiliti dall'Amministrazione Comunale. Fermo restando che il certificato non incorpora i diritti edificatori come titolo di credito e che per il loro trasferimento è necessario un atto notarile.

3.4. - Utilizzo dei crediti edilizi

L'attivazione del credito edilizio, totale o parziale, è condizione per il suo utilizzo e può concretizzarsi solo a seguito dell'adempimento degli impegni assunti di cui al relativo atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente.

Dopo il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edificatori conseguenti all'attivazione del credito edilizio, l'Ufficio Tecnico provvede ad annotare la cancellazione di tale credito edilizio dal RECRED.

L'area di atterraggio del credito edilizio, se non già definita in sede di riconoscimento dello stesso, è individuata con procedura di variante al PI.

4. Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

Criteria e modalità di applicazione

L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del P.I. secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.

Per la compensazione urbanistica trovano applicazione le procedure previste dall'art. 37 della L.R. 11/2004.

5 - Riferimenti legislativi e definizioni

A titolo di riferimenti legislativi e definizioni riguardanti la gestione dei crediti edilizi si intendono richiamati i disposti di cui alla/al:

- DGR 263/2020 "Atto di indirizzo - LR 14/2017 art. 4 c 2 lett d) e LR 14/2019 art. 4 c 1":
- LR 11/2004
 - art. 17 c. 5 lett e) - Il registro dei crediti edilizi;
 - art. 36 c 4 - Riqualficazione ambientale e credito edilizio;
 - art. 37 – Compensazione urbanistica;
- LR 14/2017
 - art. 2 c 1 lett f) opere incongrue o elementi di degrado; e lett. g) ambiti urbani degradati;
 - art. 4 c 2 lett d) le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi;
- LR 14/2019
 - art. 2 c 1 lett b) manufatti incongrui, lett c) rinaturalizzazione del suolo e lett d) crediti edilizi da rinaturalizzazione;
 - art. 4 c 8 – istituzione del RECRED
- Piano Di Assetto Del Territorio (PAT)
Norme Tecniche:
 - art. 3.6.2 – indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, la riqualficazione ambientale e l'applicazione del credito edilizio
 - art. 3.6.12 – Indirizzi e criteri per le opere di mitigazione e compensazione
- Piano Degli Interventi (PI – Var. n. 7)
Norme Tecniche Operative:
Titolo 8 - Disposizioni generali
 - art. 8.1 - Perequazioni Urbanistica - Credito edilizio - Registro dei Credili Edilizi "Recred" - Compensazione Urbanistica